


DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE VENESMES

PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT D'URBANISME

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	MODIFICATIONS :	601
	suite à la consultation des services et à l'enquête publique	
<p>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 31 MARS 2006 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 27 JUIN 2008 APPROUVÉ EN DATE DU 15 MAI 2009</p> <p>Déposé à la sous-Préfecture</p> <p>le : - 4 JUIN 2009</p> 		

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	02
Titre 2 :	07
Zone Ua : centre ancien	08
Zone Ub: secteurs périphériques	16
Titre 3 :	25
Zone 1AU : zone à urbaniser en priorité	26
Zone AU : zone à urbaniser	35
Zone A : zone agricole	38
Zone N : zone naturelle et forestière	43
Annexe	53
Nuancier de couleur / annexe article 11 de chaque zone	54
Extrait du Petit Dicobat – édition 2003 « Les Lucarnes »	55

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de VENESMES.

ARTICLE 2 : **PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (plan d'exposition au bruit, règlement de lotissement dans les dix ans à compter de l'achèvement du lotissement, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...) et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U.
- 3) Implantation des constructions aux regards des grands axes routiers
En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation :
 - Route Départementale 940

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux adaptations, aux changements de destination et aux réfections ou extensions de constructions existantes.

ARTICLE 3 : **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (Ua, Ub, Ubi) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Rappel concernant les clôtures et les démolitions :

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Venesmes, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Venesmes, les démolitions de bâtiments et installations de toute sorte doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, le permis de construire peut donc être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement d'affectation de bâtiments existants donnant lieu à instruction de permis de construire.

3° Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section ;
- dans le cas d'un immeuble construit en limite séparative, la hauteur doit être mesurée par rapport au niveau du fond voisin.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE. Décret n° 86. 192 du 5 Février 1986

« Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le directeur des Antiquités au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Préfet, dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus. »

De plus, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a fondamentalement modifié ce régime juridique, considérant que l'archéologie préventive est une composante à part entière de la recherche archéologique.

TITRE 2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ua :

- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m².

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-SFEE)¹ pour connaître la réglementation en vigueur.

Réseau collectif existant

Toute construction nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau.

Réseau collectif inexistant ou insuffisant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ua4₂.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone Ua :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes, en s'alignant sur celles-ci,
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone Ua :

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

¹ Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture – Service Forêt Eau et Environnement »

- Les bâtiments isolés à une pente, visibles du domaine public ;
- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35°.
- Les lucarnes rampantes, retroussées (chiens assis), à jouées galbées et en trapèze ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;

Couleur

- Les teintes (hors lasure et vernis) autres que celles du nuancier, en annexe du présent document ;
- Les lasures et vernis de tons naturels : chêne doré, sapin, acajou et merisier.

Matériaux

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu,
- Les enduits plastiques ;
- Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment et aluminium ;
- Tous les matériaux qui ne sont pas prévus pour un usage extérieur ;
- Les matériaux non traditionnels, tels que bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique ;
- Les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture en polycarbonate.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- Le bac acier en façade et couverture ;

2.2 Clôtures

Forme

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité.
- Les portails disproportionnés par rapport à la clôture dans laquelle ils s'insèrent ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.
- Sur voie publique et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel.

Couleur

Pour les portails et les grilles

- Les teintes, autres que celles du nuancier, en annexe du présent document ;

Matériaux

- Les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques horizontaux, les lices de béton et de bois, les panneaux préfabriqués en plastique, pleins ou ajourés, hormis dans le cas de réfection ou d'extension d'ouvrages existants ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.3 Abris de jardins

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.B.)

Les abris de jardins dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation.

2.4 Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnements dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

La participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L.123-1-2 est fixée par le conseil municipal conformément au Code de l'Urbanisme et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales, en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toutes constructions, aires de circulation et de stationnement doivent être paysagés et plantés ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble la zone Ub, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ubi :

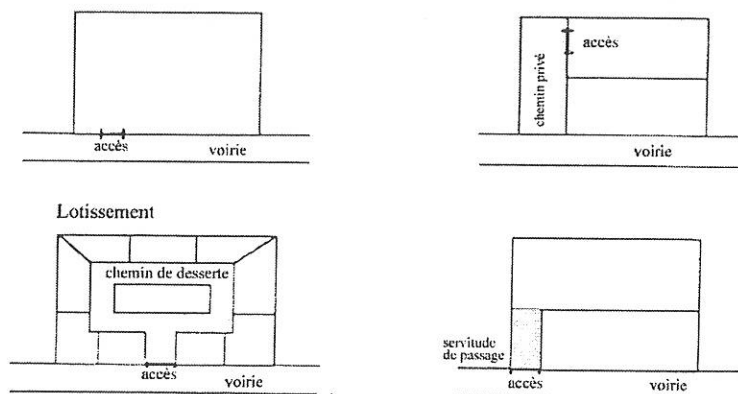
- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà et ne pas comporter de passage sous porche inférieure à 3.50 m de hauteur.
- Sur l'ensemble des voies, excepté la RD 940, un seul accès est autorisé par construction isolée et deux accès sont possibles pour un ensemble de constructions supérieur à 3.



- Le long du CD 940, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Collecte des eaux usées domestiques ou assimilées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau de collecte des eaux usées ou domestiques pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone Ub :

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 –EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 - HAUTEURS

Dans l'ensemble de la zone Ub à l'exception du secteur Ubi :

- Les parties de sous-sol apparentes ne doivent pas dépasser le sol naturel de plus de 1.00 mètre.

Dans le secteur Ubi :

Les bâtiments à usage d'habitat reconstruit après sinistre doivent comporter le niveau du plancher du rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus des plus hautes eaux connues.

Ils ne doivent pas comporter de sous-sol creusés sous le niveau du terrain naturel.

Dans l'ensemble de la zone Ub :

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 6.00 mètres en tout point de la construction.

Cas particuliers :

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées dans les cas de restauration, d'extension ou de reconstruction à l'identique de bâtiments existants ainsi que lorsque le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Dans le cas de réalisations d'architecture contemporaine (constructions, aménagements, réhabilitation ou extensions d'existants), et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site, il n'est pas fixé de règles particulières.

Les constructions principales et leurs annexes doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, notamment sur les matériaux dans le cadre du développement durable.

- En limite séparative
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur.

Dans le secteur Ubi :

- les clôtures supérieures à 1.80 mètres.
- Les clôtures non ajourées en totalité.
- Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Couleur

Pour les portails et les grilles

- Les teintes, autres que celles du nuancier, en annexe du présent document ;

Matériaux

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.4 Abris de jardins

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.B.)

Les abris de jardins dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » en parties verticales et ceux non traités anti-UV en parties rampantes.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales, en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toutes constructions, aires de circulation et de stationnement doivent être paysagés et plantés ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE 3

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur 1AU, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage industriel, agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,

Dans le secteur 1AUc, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les bâtiments à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager ...) est assuré, toute opération doit être conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.¹

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble ;
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de type artisanal,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone,

¹ (Différent de l'application des articles L.332-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui concerne les Programmes d'Aménagement d'Ensemble).

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

De plus, dans le secteur 1AUc :

- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation soit mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

Réseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

De plus, dans le secteur 1AUc :

Les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après passage dans un dispositif de traitement (débourbeur déshuileur).

3 - Eaux pluviales

Il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher des services de police de l'eau (DDEA-SFEE)⁴ pour connaître la réglementation en vigueur.

Réseau collectif existant

Toute construction nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau.

Réseau collectif inexistant ou insuffisant

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article 1AU 4-2.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AU :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

⁴ Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture – Service Forêt Eau et Environnement »

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

Dans les secteurs 1AU :

- La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUc :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs, au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder :
 - 10 mètres pour l'ensemble des constructions à l'exception des bâtiments à usage d'habitation limité à 6 mètres de hauteur.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales et leurs annexes doivent présenter une unité d'aspect.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières**Sont interdits :*****Dans les secteurs 1AU :*****2.1 Bâtiments principaux et annexes (hors abris de jardins, jardins d'hiver/ « vérandas » et couvertures de piscines)****Forme**

- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35°.
- Les lucarnes retroussées (chiens assis) et à jouées galbées ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;

Couleur

- Les teintes (hors lasure et vernis), autres que celles du nuancier, en annexe du présent document ;
- Les lasures et vernis de tons naturels : chêne doré, sapin, acajou et merisier.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs 1AU :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins et des capacités foncières.

Dans le secteur 1AUc :

Pour les installations à usage d'activités, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1AU :

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations d'essences locales, en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, l'ensemble sera paysagé, planté, hors ouvrages techniques nécessaires. La densité de plantation permettra la constitution d'un masque végétal.

Dans le secteur 1AUc:

- Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal et des plantations d'arbres ou d'arbustes d'essences locales :

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale, pour 400 m² d'espaces libres, sauf impossibilité technique liée à la construction ;

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;

- Tout bâtiment à usage d'activité, visible depuis le domaine public ou privé de la commune, doit être dissimulé par un masque végétal, constitué d'essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

ZONE AU

Les zones AU sont des zones naturelles non équipées, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elles doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U. pour leur ouverture à l'urbanisation et verront, alors, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé, elles sont au nombre de quatre et correspondent respectivement :

- au secteur naturel situé au lieu-dit « Les Grandes Forêts », au Sud du secteur Des Goyonnes, dans le prolongement de la zone existante et du secteur 1AU « Les Grandes Forêts » ;
- aux secteurs naturels situés à l'Est et à l'Ouest du quartier « Saint-Lazare », au Nord du chemin des Vacheries ;
- au secteur naturel « Les Brossats » situé au Nord de la RD 940, dans le prolongement du secteur des Forêts ;
- au secteur naturel « Les Etaudries » situé au Nord de la RD 14, dans le prolongement du secteur 1AU qui porte le même nom ;

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites, à l'exception des installations, bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole et à la diversification agricole ;
- les carrières et ballastières ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril ;
- Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments repérés d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce dernier ne compromette pas l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- L'accès doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au permis de construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les bâtiments doivent être édifiés en retrait des limites séparatives :
 - la distance sera au minimum de 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités
 - et de 5 mètres, pour les autres constructions.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 2 niveaux + comble pour les autres constructions, soit 6.00 m à l'égout du toit.
 - Pour les bâtiments à usage agricole, il n'est pas fixé de règles de hauteur ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : dans le périmètre de 500 mètres autour du château d'Aigues Mortes, l'ensemble des autorisations de travaux et permis de construire est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

En dehors des secteurs suivants et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles, de quelque nature que ce soit, sont proscrites.

- **Les secteurs Nh** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

- **Les secteurs Nha** correspondent aux hameaux qui disposent de quelques potentialités pour des constructions neuves.

- **Les secteurs Nhi** correspondent aux écarts bâtis situés dans la zone inondable du Cher, en aléa fort. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la rivière Le Cher s'applique sur ces terrains.

- **Les secteurs Ni** correspondent aux secteurs naturels situés dans la zone inondable du Cher, en aléa fort. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la rivière Le Cher s'applique sur ces terrains.

- **Le secteur NhL** correspond aux secteurs naturels « Les Brossats et Les Patureaux » à vocation d'hébergement et d'habitat de loisirs.

- **Le secteur Nv** correspond à un secteur autorisant l'implantation de caravanes isolées à usage d'habitat permanent.

Dans les secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh (à l'exception des extensions mesurées, les extensions étant autorisées sans condition de surface), est autorisée, la construction de nouvelles habitations individuelles et leurs annexes.

Dans les secteurs Ni et Nhi :

Pour les constructions légalement implantées antérieurement à date de publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Cher et antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations. Ces travaux concernent notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures ;
- La surélévation d'une construction existante à usage d'habitation est également possible, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et que le niveau habitable se situe au-dessus des plus hautes eaux connues. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur afin de permettre une évacuation aisée des occupants en cas d'inondation.
- Pour les constructions existantes, une extension réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre initial de logements.
 - 20% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments à usage d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- La reconstruction après sinistre, autre que inondation, d'un bâtiment avec une emprise au sol n'excédant pas celle du bâtiment préexistant majorée dans les limites fixées à l'alinéa précédent.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre doivent avoir leur cote de plancher bas du rez-de-chaussée à 0.20 m au moins au-dessus des plus hautes eaux connues. Ils ne doivent pas comporter de sous-sol creusés sous le niveau du terrain naturel.
- L'aménagement et la modernisation des installations et équipements autorisés dans la zone.

Les constructions et installations nouvelles admises ci-dessous doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de la nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues :

- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (à l'exclusion des hôtels, restaurants et entreprises artisanales ou commerciales) non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sauf gardiennage.
- A l'intérieur des terrains de camping et de caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage légalement implantées, la construction de sanitaires et locaux communs.
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, à l'exclusion de tout hébergement autre que le gardiennage.
- Lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations visées ci-dessus, le logement du gardien. Celui-ci doit comporter le niveau bas du rez-de-chaussée à 0.20m au moins au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Il ne doit pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau de terrain naturel.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables...) dans la mesure où elles sont démontables, ainsi que les structures mobiles (piscines à superstructure mobile...) qui ne sont pas susceptibles de créer un barrage en cas de crue.

non accolé et non regroupé, ainsi que les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

Dans le secteur Nv, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation de caravanes isolées à usage d'habitat permanent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.
- Secteur Nha « Champ d'en bas » toute sortie nouvelle sur la RD 14 est interdite. Pour les parcelles situées au Sud de la RD 14, l'accès devra être réalisé depuis le chemin rural de Chérigny ou chemin rural de la Croix.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordé au réseau public.
- Cependant en l'absence de réseau public, ou si ces caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les bâtiments à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas excéder :

- en secteurs Nh et Nha : 60% de la superficie totale de l'unité foncière,
- en secteur Nh ϵ : 40% de la superficie totale de l'unité foncière,
- en secteur Nhi, pour les constructions existantes, une extension réalisée en une ou plusieurs fois, dans la limite des plafonds suivants :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre initial de logements.
 - 20% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments à usage d'activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans les secteurs Nh, Nha, Nhi et Nh ϵ :

- Les parties en sous-sol ne doivent pas dépasser le sol naturel de plus de 1.00 m ;
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :
 - 2 niveaux + comble, soit 6.00 m à l'égout du toit.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m ;
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : dans le périmètre de 500 mètres autour du château d'Aigues Mortes, l'ensemble des autorisations de travaux et permis de construire est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Dispositions générales

Quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Dans le cas de réalisations d'architecture contemporaine (constructions, aménagements, réhabilitation ou extensions d'existants), et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site, il n'est pas fixé de règles particulières.

Couleur

Pour les portails et les grilles

- Les teintes, autres que celles du nuancier, en annexe du présent document ;

Matériaux

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.4 Abris de jardins

(On entend par « abris de jardins » des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.B.)

Les abris de jardins dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec la construction principale et qui n'offrent pas de garanties de bonne conservation.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »

- Les jardins d'hiver et « vérandas » qui n'accompagnent pas harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les matériaux translucides en « polycarbonate » en parties verticales et ceux non traités anti-UV en parties rampantes.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Il doit être aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une construction nouvelle.

Dans les secteurs Nh_L, il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Nh, Nha, Nh_L et Nv :

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

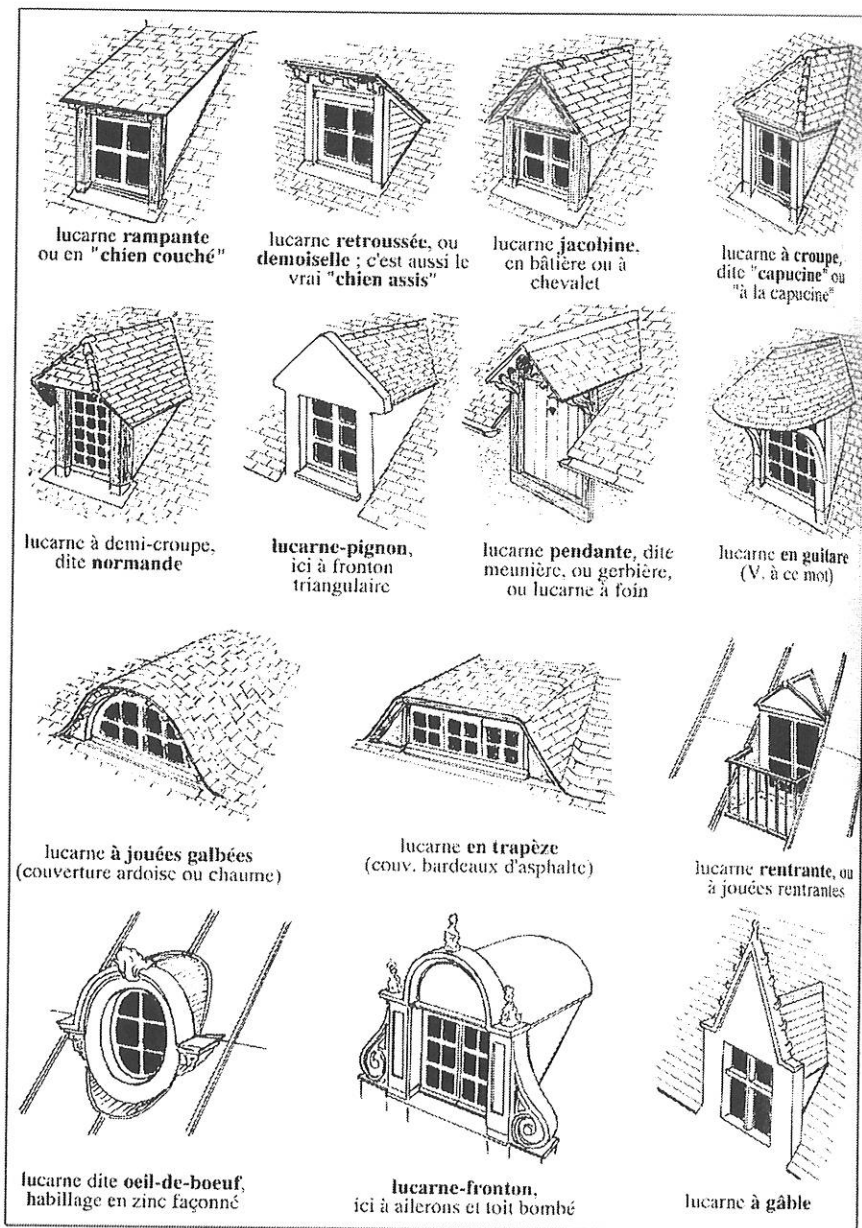
La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres et de la végétation doit être assuré tant pour leur état sanitaire que pour limiter les accidents.

De plus, dans le secteur Nh_L, il est demandé :

- 2 arbres par unité d'hébergement et d'habitat de loisirs ;
- 1 arbre par place de stationnement.

ANNEXE

LUCARNES



Extrait "Le Petit DICOBAT" édition 2003